



# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Org.nr: 716419-6565

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna med fastighetsbeteckning Sicklaön 369:4 (gård 12) och Sicklaön 369:8 (gård 13) i Nacka kommun.

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	237	18 524
Lokaler och förråd	44	258

Föreningens fastighet är byggd 1989 värdeår 1989.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring i Norge.  
I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

#### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 (D53/88), ändrat 1999.12.08 avseende försäljning av värmedistributionen, ändrat 2012.03.06 avseende främst ansvaret för värmecentraler och ändrat 2013.07.16 avseende styr- och reglerutrustning i undercentraler och kabel-tv.

Samfälligheten omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till parkeringshusen, parkeringsplats vid Billa, för distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för sophämtningen.

Föreningens andel är 17,46 %

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3% från och med 2019-04-01.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fastighet	Ståldörrar, komplett byte
2020	Fastighet	Fast Fläktrum golv, renovering
2020	Fastighet	Boenderegistertavlor, byte
2020	Fastighet	Port/passagesystemet, uppgradering
2020	Fastighet	Styrsystem, byte
2020	Fastighet	Avlopp L16 – L10 gård 13, renovering
2020-2021	Fastighet	Belysning vindar och källare, byte
2020-2022	Mark	Anläggning av växter, gräsmattor och plattor
2020-2021	Fastighet	Möblemang gårdslokalerna, byte
2020-2021	Fastighet	Interiör övernattningsslägenheter, renovering
2020-2022	Fastighet	Portbelysning, byte
2022-2023	Fastighet	Hissar, byte
2022-2023	Fastighet	Entré/trapphus, helmålning
2023-2024	Fastighet	Balkong, målning av tak





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Fastighet	Avlopp, komplett stamspolning
2018	Fastighet	Byte av takpannor L4-44
2018	Fastighet	Byte av takfönster L4-44
2018	Fastighet	Byte av rökgasluckor till elektiska rökgasluckor
2018	Fastighet	Installation av vaderssystem för säkert takarbete
2018	Fastighet	Målning av träfasader gård 12 och 13
2018	Fastighet	Målning av plåtdetaljer gård 12 och 13

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-02. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 2019-01-31. Vid stämman deltog 27 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-06-02 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marjalisa Asplund	Ordförande
Jerry Eriksson	Sekreterare, vice ordförande
Ingemar Larsson	Ledamot
Tim Hjelte	Ledamot (tom 2019-01-31)
Fredrik Hjort	Ledamot
Sergej Ehrenstal	Ledamot
Jane Frigell	Ledamot
Mikael Enström	HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-06-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marjalisa Asplund	Ordförande
Lars Månsson	Vice ordförande
Jerry Eriksson	Sekreterare
Ingemar Larsson	Ledamot
Sergej Ehrenstal	Ledamot
Jane Frigell	Ledamot
Mikael Enström	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marjalisa Asplund, Ingemar Larson och Sergej Ehrenstal.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marjalisa Asplund, Sergej Ehrenstal, Jerry Eriksson och Lars Månsson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Kjell Ägren	Föreningsvald ordinarie
Britt Gustavsson	Föreningsvald suppleant
Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

---

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningen har ingen representant i HSB:s fullmäktige.

### Valberedning

Valberedningen består av Ulla Johansson, Pernilla Holmström och Victoria Borg.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-29.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Avtal

#### Företag

Nacka Energi  
Fortum Värme  
Göta Energi-Sveriges Energi  
Nacka Drift& Skötsel  
Nacka Drift& Skötsel  
Nacka Drift& Skötsel  
Södertörns Plåt  
Herman Pump AB  
Windstäd AB  
Kone Care Plus  
Säkerhetsintegrering  
Tormax Automatic  
ComHem  
ComHem  
TeliaSonera Skanova  
Jurist & inkasso  
Binero  
Net Partner 011 AB  
Protector Forsikring  
HSB Stockholm  
HSB Stockholm  
HSB Stockholm  
HSB Stockholm

#### Avtal

Elnätsavtal för säkringskund  
Leverans av Fjärrvärme  
Avtal om elleverans  
Fastighetskötsel  
Fastighetskötsel Mark  
Vinterunderhåll  
Snöskottning Yttertak  
Översyn av avloppsstationen  
Städavtal  
Serviceavtal  
Serviceavtal Aptus  
Serviceavtal dörrautomatik  
Bredband  
Bredband o IP-tfn  
Fibernät  
Inkasso ärenden  
Web-hotell  
Webb-utveckling  
Fastighetsförsäkring  
Avtal Energistatistik  
Avtal Förvaltartjänst  
Avtal Ekonomisk förvaltning  
Avtal Digital underhållsplan

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 321 (314) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 16 (11) överlåtelser skett.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	813	794	781	742	706
Totala Intäkter kr/kvm	830	803	792	756	750
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	325	315	337	265	220
Belåning, kr/kvm	9 876	10 096	8 637	8 188	8 209
Räntekänslighet	12%	13%	11%	11%	12%
Drift och underhåll kr/kvm	387	377	356	353	362
Energikostnader kr/kvm	156	157	146	154	141

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

*bx*





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	15 590	15 081	14 882	14 207	14 078
Resultat efter finansiella poster	1 196	1 855	1 406	815	34
Soliditet	23%	22%	24%	25%	24%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		15 590 417
Rörelsekostnader	-	12 988 919
Finansiella poster	-	1 405 050
<b>Årets resultat</b>		<b>1 196 448</b>
Planerat underhåll	+	358 497
Avskrivningar	+	4 545 767
<b>Årets sparande</b>		<b>6 100 712</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>325</b>

*W*



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 430 000	0	16 516 341	6 564 228	1 855 086
Reservering till fond 2019			488 000	-488 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-358 497	358 497	
Balanserad i ny räkning				1 855 086	-1 855 086
Årets resultat					1 196 448
Belopp vid årets slut	29 430 000	0	16 645 844	8 289 811	1 196 448

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 289 811
Årets resultat	1 196 448
	<b>9 486 259</b>

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	8 419 314
Årets resultat	1 196 448
Reservering till underhållsfond	-488 000
Ianspråktagande av underhållsfond	358 497
Summa till stämmans förfogande	<b>9 486 259</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>9 486 259</b>
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

#### Slutord

Styrelsens ledamöter tackar alla medlemmar för förtroendet som visats under det gångna verksamhetsåret. Vidare vill styrelsen tacka valberedningen, internrevisorerna samt alla medlemmar som hjälpt till under året. Vi välkomnar alla medlemmar som vill hjälpa till framöver. Vi vill också tacka samtliga avtalspartners för ett gott samarbete som gjort det möjligt för styrelsen att genomföra sina arbetsuppgifter.


**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 590 417	15 080 793
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 268 700	-7 085 066
Övriga externa kostnader	Not 3	-379 455	-415 259
Planerat underhåll		-358 497	-399 029
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-436 500	-435 382
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 545 767	-3 670 277
Summa rörelsekostnader		-12 988 919	-12 005 012
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 601 498</b>	<b>3 075 781</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	50 055	18 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 455 105	-1 238 935
Summa finansiella poster		-1 405 050	-1 220 692
<b>Årets resultat</b>		<b>1 196 448</b>	<b>1 855 088</b>






**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**
**Balansräkning**
**2019-12-31**
**2018-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	224 068 147	228 588 976
	224 068 147	228 588 976

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	500	500

Summa anläggningstillgångar

224 068 647	228 589 476
-------------	-------------

**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	15 777	13 475
--	--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

	10 067 133	7 424 139
--	------------	-----------

Placeringskonto HSB Stockholm

	2 702	2 699
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	13 917	523 076
-------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	663 035	552 586
--------	---------	---------

10 762 564	8 515 976
------------	-----------

Kortfristiga placeringar

Not 11	10 000 000	10 000 000
--------	------------	------------

Kassa och bank

Not 12	416 803	413 112
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

21 179 367	18 929 088
------------	------------

**Summa tillgångar**

245 248 014	247 518 564
-------------	-------------




**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	29 430 000	29 430 000
Yttre underhållsfond	16 645 844	16 516 341
	<u>46 075 844</u>	<u>45 946 341</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 289 815	6 564 228
Årets resultat	1 196 448	1 855 088
	<u>9 486 263</u>	<u>8 419 316</u>
Summa eget kapital	<u>55 562 107</u>	<u>54 365 657</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 181 628 175	186 418 175
	<u>181 628 175</u>	<u>186 418 175</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 867 500	3 200 000
Leverantörsskulder	1 622 093	1 283 701
Skatteskulder	42 165	29 555
Fond för inre underhåll	277 205	280 984
Övriga skulder	Not 15 6 842	13 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 2 241 927	1 926 542
	<u>8 057 732</u>	<u>6 734 732</u>
Summa skulder	189 685 907	193 152 907
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>245 248 014</u></b>	<b><u>247 518 564</u></b>

NK




**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 196 448	1 855 088
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	4 545 767	3 670 277
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>5 742 215</u>	<u>5 525 365</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	396 408	-452 164
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	655 500	-2 151 424
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 794 123</u>	<u>2 921 777</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-24 938	-21 168 608
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	0	119 941
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-24 938</u>	<u>-21 048 667</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 122 500	27 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-4 122 500</u>	<u>27 400 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 646 685</b>	<b>9 273 110</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 839 951</b>	<b>8 566 841</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 486 636</b>	<b>17 839 951</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *nr*

**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 92 713 341 kr.






**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	15 058 598	14 706 984
Hyrer	380 546	267 278
Övriga intäkter	222 024	108 689
Bruttoomsättning	<u>15 661 168</u>	<u>15 082 951</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 802	-2 150
Hyresförluster	-19 949	-8
	<b>15 590 417</b>	<b>15 080 793</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokavård	813 967	936 747
Reparationer	1 113 891	840 758
El	566 233	630 112
Uppvärmning	1 505 860	1 415 803
Vatten	859 932	906 747
Sophämtning	434 234	406 560
Fastighetsförsäkring	241 994	232 601
Kabel-TV och bredband	674 971	669 122
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	471 847	466 231
Förvaltningsarvoden	515 868	539 212
Övriga driftkostnader	69 902	41 172
	<b>7 268 700</b>	<b>7 085 066</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	2 955	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	144 663	124 803
Administrationskostnader	111 293	109 407
Extern revision	5 300	19 963
Konsultkostnader	45 625	81 535
Medlemsavgifter	69 620	79 550
	<b>379 455</b>	<b>415 259</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	250 000	250 000
Revisionsarvode	32 000	32 000
Övriga arvoden	74 500	74 500
Sociala avgifter	80 000	78 882
	<b>436 500</b>	<b>435 382</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 986	3 865
Ränteintäkter HSB placeringskonto	3	3
Ränteintäkter HSB bunden placering	45 075	13 625
Övriga ränteintäkter	991	750
	<b>50 055</b>	<b>18 243</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 453 413	1 236 596
Övriga räntekostnader	1 692	2 339
	<b>1 455 105</b>	<b>1 238 935</b>




**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	251 705 952	209 513 105
Anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
Årets utrangeringar	0	-171 511
Årets investeringar	24 938	42 364 358
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>264 519 890</b>	<b>264 494 952</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-35 905 976	-32 287 269
Årets avskrivningar	-4 545 767	-3 670 277
Årets utrangeringar	0	51 570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 451 743</b>	<b>-35 905 976</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>224 068 147</b>	<b>228 588 976</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	192 983 000	174 983 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 045 000	866 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	143 000 000	110 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	828 000	504 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>337 856 000</b>	<b>286 353 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	13 917	13 982
Övriga fordringar	0	509 094
	<b>13 917</b>	<b>523 076</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	654 785	524 461
Upplupna intäkter	8 250	28 125
	<b>663 035</b>	<b>552 586</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	4 000 000	10 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	6 000 000	0
	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	36	210
SEB	416 767	412 903
	<b>416 803</b>	<b>413 112</b>






**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**
**Noter**
**2019-12-31**
**2018-12-31**
**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	25285522	0,72%	2024-09-28	19 150 000	140 000
SE-Banken Bolån	42828181	0,86%	2020-03-28	34 620 000	2 040 000
SE-Banken Bolån	43101366	0,72%	2020-03-28	26 662 500	337 500
SE-Banken Bolån	43101374	0,72%	2020-03-28	26 662 500	337 500
SE-Banken Bolån	43101382	0,72%	2020-03-28	26 662 500	337 500
SE-Banken Bolån	43101404	0,72%	2020-03-28	26 075 675	337 500
SE-Banken Bolån	43101412	0,72%	2020-03-28	25 662 500	337 500
				<b>185 495 675</b>	<b>3 867 500</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

181 628 175

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

166 158 175

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

193 429 000

193 429 000

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld

3 867 500

3 200 000

**Not 15 Övriga skulder**

Källskatt

0

13 950

Övriga kortfristiga skulder

6 842

0

**6 842**
**13 950**
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

47 056

50 878

Förutbetalda hyror och avgifter

1 229 351

1 119 853

Övriga upplupna kostnader

965 520

755 811

**2 241 927**
**1 926 542**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut





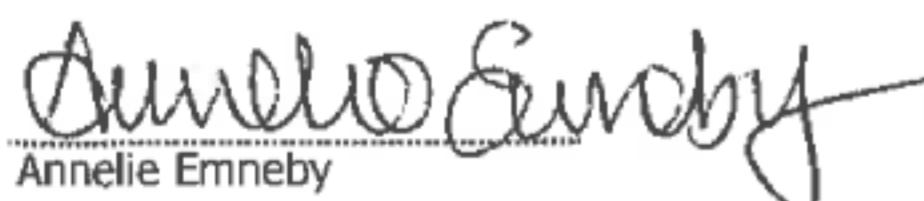
**HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka**

**Noter**

**2019-12-31**

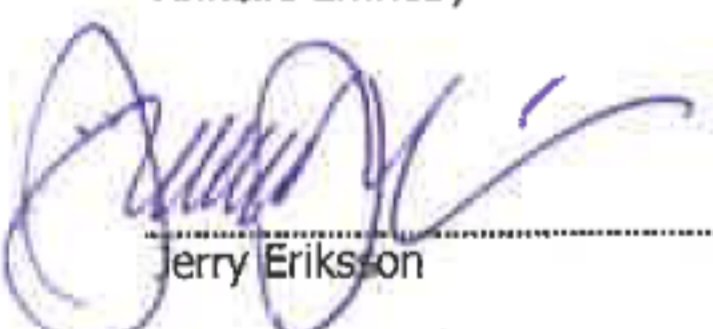
**2018-12-31**

Stockholm, den 22/3-2020

  
Annelie Ernaby

  
Ingemar Larsson

  
Jane Frigell

  
Jerry Eriksson

  
Lars Månsson

  
Marjalisa Asplund

  
Sergej Ehrenstal

Vår revisionsberättelse har 2020-03-27 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Kjell Agren

Av föreningen vald revisor

  
Joakim Häll

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Nacka, org.nr. 716419-6565

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nacka för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar





Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mården i Nacka för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22/3 2020

2020-03-27



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kjell Agren  
Av föreningen vald revisor